



IMPAK HARTANAH

Kemungkinan keupayaan
kuasa beli rumah
berkurangan antara
kesan penularan
pandemik Covid-19

FOKUS

Oleh Fairul Asmaini
Mohd Pilus
asmaini@nstp.com.my

Impak penularan pandemik Covid-19 terhadap bidang hartanah dijangka dapat dirasakan tidak lama lagi.

Pensyarah Kanan, Jabatan Senibina, Fakulti Rekabentuk dan Senibina Universiti Putra Malaysia (UPM), Dr Mohd Zairul Mohd Noor berkata, antara impak itu adalah membabitkan kadar sewa kedai dan lot di mana ia lakan menjadi lebih tinggi ekoran ketiadaan pendapatan selama

tempoh Perintah Kawalan Pergerakan (PKP).

Kata beliau, kos buruh juga akan meningkat, keupayaan kuasa membeli berkurangan manakala kredit dari sektor perbankan turut bakal dikurangkan dan corak pembelian dari pembeli juga berubah.

Katanya, meskipun pembelian atas talian sepanjang dekad semakin popular namun tiada inovasi baru yang dihasilkan di pasaran.

"Selain itu, apa yang akan berlaku sekiranya pasaran semakin mengecil kerana kadar pengangguran juga tinggi disebabkan proses 'downsizing' syarikat

besar.

"Ketika ini idea bekerja dari rumah semakin popular ekoran keperluan penjarakan sosial antara sesama manusia.

"Secara amnya, banyak syarikat akan mengalami defisit dalam urus niaga mereka dan ini akan menjadikan ekonomi tidak stabil," katanya.

Menurut Dr Mohd Zairul, semua risiko itu turut memberi impak positif dan terhadap industri hartanah di Malaysia.

Ini kerana, ada kemungkinan pelabur akan melabur terhadap hartanah ekoran ketidakpastian keadaan fiskal ekonomi serta kerisauan menyimpan wang di bank.

CAIR ASET SEDIA ADA

Pemaju perumahan masih perlu jual rumah bagi tampung kos 'overhead' syarikat

DARI MUKA 29

Selain itu, terdapat juga kemungkinan negatif daripada pembeli rumah pertama kerana kekurangan deposit menyebabkan harga rumah tempatan menurun.

"Tuan rumah juga akan menghadapi kemungkinan penyewa tidak mampu membayar sewa rumah ekoran ketidakpastian ekonomi.

"Secara umumnya, pasaran sewa rumah akan menghadapi impak akibat kekurangan penyewa, pelajar asing, pelancongan dan kekurangan pekerjaan.

"Melihat kepada perkembangan terkini, pembeli rumah pertama akan teragak-agak untuk membeli rumah berikutan ketidakpastian ekonomi dan pembeli tidak yakin boleh membayar terma

pinjaman mereka," katanya.

Jelas Dr Mohd Zairul, selepas PKP ada kemungkinan pihak bank tempatan mengetatkan syarat pinjaman berikutan potensi pembeli tidak membayar pinjaman mereka agak tinggi.

Namun persoalannya, adakah harga rumah di Malaysia mencukupi dan adakah ini masa sesuai untuk membeli rumah? Atau pembeli perlu tunggu dan lihat?

Kata Dr Mohd Zairul, tempoh 'bercuti' daripada membayar pinjaman selama enam bulan adalah masa bertenang di mana pemaju perumahan mengambil sikap tunggu dan lihat sebelum meneruskan pembinaan perumahan yang terhenti ketika ini.

"Impaknya akan dirasa

dalam masa enam bulan kemudian kerana walaupun tempoh PKP berakhir kelak, kerajaan akan terus mengambil langkah berjaga-jaga supaya jumlah pihak yang terjejas tidak terus meningkat," katanya.

Menurut Dr Mohd Zairul, timbul persoalan adakah industri pembinaan akan diteruskan seperti biasa dan bolehkan pemaju perumahan meneruskan industri pembinaan seperti sebelum ini?

Ini kerana industri pembinaan antara yang teruk terjejas ekoran pandemik Covid-19.

Katanya, pemaju bagaimanapun masih perlu menjual rumah bagi menampung kos 'overhead' syarikat mereka.

"Ini adalah masa bagi

pemaju perumahan mencairkan aset sedia ada dan menjual rumah yang tidak terjual sebelum ini dengan harga lebih murah kepada pembeli.

"Di kawasan yang terkesan daripada penutupan urusan niaga, dijangka mengalami penurunan harga yang ketara contohnya di kawasan yang sebelum ini menjadi tumpuan pelancong, tetapi semakin berkurangan ekoran pandemik Covid-19.

"Pembeli akan mendapati lebih banyak penjualan rumah di kawasan berkenaan dan dijangkakan pemilik lebih terkesan dan bersedia untuk menjual dengan harga lebih murah sekiranya ditekan pembeli,"



REBUT peluang membeli hartanah murah ketika ini jika ada simpanan lebih.



PEMBELI rumah pertama teragak-agak untuk membeli rumah pertama ketika ini

katanya.

Sementara itu, Dr Mohd Zairul berkata, krisis itu mungkin tidak lama dan pasaran hartanah kembali seperti sedia kala sekiranya keadaan kembali kepada asal.

Kata Dr Mohd Zairul, hartanah komersial juga dijangka berubah profil risiko mereka akibat daripada penutupan bisnis kecil dan sederhana kerana mendapat tempas yang lebih tinggi.

Selain itu, kadar penyewaan dan pendapatan yang sebelum ini rendah ekoran trend bisnis atas talian akan diburukkan lagi dengan pandemik Covid-19 yang mengakibatkan kurangnya pembeli pergi ke premis.

Katanya, ada

kemungkinan premis perniagaan menukar syarat guna bangunan daripada komersial kepada residen akibat dari permintaan tinggi sektor perumahan.

"Namun, segala-galanya boleh berubah kerana ia dapat dilihat dalam kes SARS di Hong Kong sebelum ini.

"Sejurus selepas wabak berakhir, nilai hartanah menjadi lebih berdaya saing dan pasaran menjadi lebih dinamik.

"Oleh itu, kepada pembeli rumah yang mempunyai simpanan lebih, ini mungkin masa sesuai untuk membeli hartanah yang dijual murah oleh pemaju mahupun di pasaran lelong," katanya.